

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

sez. volontaria giurisdizione

Note autorizzate

copie

Nell'interesse dei sig.ri **Giovanni Enas, Paola Tacci, Oscar Meloni, Telma Mosca, Pietro Piras, Ugo Angelini, Luigia Pilloni, Alfredo Loddo, Gabriella Andreini, Lucio Fais, Antonio Serra, Marco Secci, Giuliana Picci, Ignazia Cau, Raimondo Gessa, Gabriella Melis, Sisto Farci, Francesco Bertolino, Francesco Cuccu, Ennio Mascia, Franco Pilia, Barbara Pilia, Maria Zazzaro, Marcello Deidda, Salvatore Pala, Carlo Arru, Rinaldo Pilia, Giovanna Porru, Aldo Porru, Anna Maria Bistrusso, Delfina Vacca, Alessandra Cugurullo, Margherita Russo, Giuseppe Cinellu, Rita Eriu, Armando Minore, Giovanna Schintu, Italo Argiolas, Rosanna Spanu, Carlo Spano, Marcellina Manca, Laura Tartara, Ines Rubiu, Juri Iurato, Anna Frau, Francesco Giubileo, Ralph Green, Maria Letizia Columbanu, Rosa Marinella, Rinaldo Deplano, Ignazio Risalvato, Angelo Pagani, Matteo Cicalese, Sandra Melis, Siro Scamutzi, Pierpaolo Pambira, Ilaria Iurato, Alessandra Murrone, Benito Bonomo, Gabriella Murrone, Anna Rosa Piroddi, Dario Bucarelli, Valentino Villa, Angelo Renato Bizzo, Franca Macis, Efisio Pintus Antonio Usai, Paolo Cardia**, tutti rapp.ti e difesi dall'Avv.to Alessandro Dedoni e dall'avv.to Carlo Tack

ricorrenti

nel ricorso ex artt 1129 e 1131 cod. civ. promosso contro

Geom. Diego Arca, nella sua qualità di amministratore del Condominio di Torre delle Stelle, rapp.to e difeso dagli Avv.ti Giampiero Massacci e Tiziana Monni;

resistente

Tenuto conto di quanto esposto dal Geom. Arca in sede di comparsa di costituzione e risposta, gli scriventi legali si vedono costretti a svolgere le seguenti precisazioni, che, tenuto conto della mole di argomentazioni svolte da controparte, seguiranno e varranno quale analitica risposta a quanto affermato

da controparte nei singoli punti in cui è stata suddivisa la comparsa di costituzione e risposta avversa.

1) L'eccezione di carenza di legittimazione ad agire in capo ai ricorrenti è palesemente infondata in quanto, in questa sede, i ricorrenti non mettono in discussione la loro posizione di condomini (altro sarebbe lo strumento processuale da seguire), ma, appunto, la mala gestione del geom. Arca, il quale, per tale motivo, si chiede venga sollevato dal suo incarico, avendo infatti discusso la mala gestione del geom. Arca dalla loro riconosciuta posizione di condomini, aventi quindi diritto e legittimazione alla proposizione della domanda con la si chiede che l'amministratore venga sollevato dal suo incarico.

2) Anche la paventata mancanza di legittimazione in capo al sig. Fais è infondata.

Intanto, è da osservare che l'eventuale mancanza di legittimazione del sig. Fais non varrebbe, da sola, a caducare il presente gravame, che, al limite, resterebbe "in piedi" nell'interesse degli altri ricorrenti.

Ad ogni buon conto, il sig. Fais è legittimato in quanto tutore legale del sig. Giorgio Ortu, proprietario di un immobile nel condominio di Torre delle Stelle (doc. 1).

3, 4, 5 e 6) L'eccezione di inammissibilità del presente giudizio, perché il geom. Arca sarebbe stato nominato da parte dell'assemblea condominiale è palesemente infondata, per il semplice motivo che la revoca giudiziale è procedimento volto, appunto, a ottenere in via giudiziale la revoca di un amministratore incaricato dall'assemblea.

Anche per questo, lascia perplessi il fatto che controparte arrivi a definire il presente gravame "*un mezzo anomalo*" (*sub* pag. 4 penultima riga avversa comparsa).

Per scrupolo, poi, si ricorda al Giudice adito che la nomina del geom. Arca è sempre avvenuta (lo ammette controparte *sub* nn. 4, 5 e 6) attraverso lo strumento dei cc.dd. rappresentanti di zona, strumento già dichiarato illegittimo dal Tribunale di Cagliari, ma che il geom. Arca, con notevole insistenza, continua a utilizzare per garantirsi ogni anno la conferma quale amministratore del condominio di Torre delle Stelle.

Tanto è vero che tutte le delibere assembleari di questi ultimi anni sono state impugnate nanti il Tribunale di Cagliari per svariati motivi di censura, tra i quali, appunto, il fatto che la conferma del geom. Arca è stata deliberata attraverso i famigerati rappresentanti di zona.

Per lo stesso motivo non ha rilievo il richiamo all'operato del c.d. Comitato Direttivo, organo illegittimo al pari dei rappresentanti di zona, che non risulta nemmeno previsto dalla disciplina di riferimento.

Peraltro, si deve notare che il geom. Arca si è sempre rifiutato di fornire ai condomini il verbale delle riunioni del suddetto comitato direttivo, persino se richiesti nell'ambito di azioni legali (doc. 2).

Una precisazione.

Prima, l'operato del Comitato Direttivo veniva "secretato", oggi, invece, per le sue difese il geom. Arca ha pensato bene di tirare in ballo in diversi passaggi delle proprie difese proprio l'operato del suddetto Comitato.

Che, giustamente, già da tempo ha preso le distanze dal modo di operare del geom. Arca (doc. 3)

Da 7 a 40) In sede di comparsa si dedicano molte pagine ad una (errata) ricostruzione dello stato, di fatto e di diritto, che riguarderebbe il Condominio di Torre delle Stelle.

In primis, si tratta di valutazioni irrilevanti nel presente giudizio, in quanto, non hanno nulla a che vedere con le gravi irregolarità, compiute dal geom. Arca nello svolgere l'incarico di amministratore del suddetto condominio.

Ad ogni buon conto, si tratta di affermazioni del tutto fuorvianti, ben lontane dal dato reale.

Per fare chiarezza sul punto, basta rinviare alle pronunce del TAR Sardegna (ordinanza cautelare n. 402/2009 e sentenza non definitiva n. 880/2011), dalle quali emerge, chiaramente, come da sempre sostenuto dagli odierni ricorrenti, che tutte le opere (strade, rete idrica, impianto di illuminazione, aree sportive e destinate a verde), presenti a Torre delle Stelle sono di proprietà pubblica e devono essere gestite e mantenute con denaro pubblico.

Non a caso il precedente amministratore inviò diverse missive nelle quali chiedeva al Comune, oltre che le autorizzazioni annuali per intervenire su strade e rete idrica, di farsi carico delle "opere di urbanizzazione cedute al Comune", (doc. 4, 4a, 4b e 4c).

Una precisazione sul punto.

Se anche ciò non fosse vero, rimane un mistero il perché il geom. Arca tenga così tanto a farle dichiarare di proprietà del Condominio, addossando ai condomini (compresi gli odierni ricorrenti) costi di gestione assai ingenti, tanto

più che è lo stesso regolamento di condominio (art. 2) ad imporre la "promozione" degli atti formali di presa in carico comunale delle OOUU.

Specie, se si pone mente al fatto che pure il Comune di Maracalagonis ha preso posizione a favore degli odierni ricorrenti, affermando (giudizio pendente al TAR n. 961/2009 per l'accertamento dell'obbligo del comune di Maracalagonis di presa in carico dei suddetti servizi), che, in effetti, tale obbligo sussiste ed il comune se ne sta facendo carico (provvedendo ad importanti opere di miglioramento della viabilità di Torre delle Stelle, alla manutenzione della viabilità, dei parcheggi e, come si dirà in seguito, anche della rete idrica).

Peraltro, della illogicità di siffatta condotta (anche in sede giudiziaria) del geom. Arca, palesemente contraria agli interessi dei condomini, è consapevole lo stesso amministratore, tanto che, in questa sede, cerca di dimostrare che non si sarebbe mai opposto alla presa in carico da parte del comune di Maracalagonis delle opere di urbanizzazione presenti.

Resta, allora, da capire, il significato del ricorso al TAR Sardegna (ric. n. 66/2011), a mezzo del quale il geom. Arca, in qualità di amministratore del condominio di Torre delle Stelle, ha impugnato le delibere del comune di Maracalagonis di formale presa in carico delle suddette opere di urbanizzazione.

Forse non apprezzava l'impostazione grafica dei files pubblicati sul sito del comune!!

Un'ultima precisazione sul punto.

Non è affatto vero che l'avv. Segneri abbia sconsigliato di agire per vedere riconosciuto il diritto dei condomini ad ottenere la presa in carico da parte del comune di Maracalagonis, ma anzi fece esattamente il contrario, caldeggiando l'esperimento di un'azione al TAR come quella (ric. 961-2009) poi effettivamente intrapresa dai ricorrenti e sostenendo l'avvenuto perfezionamento della cessione in favore del Comune della viabilità di Torre delle Stelle con l'atto aggiuntivo del 1977, con il conseguente passaggio anche degli oneri di gestione.

Da 41 a 47) Controparte afferma che il Comune di Maracalagonis non avrebbe ancora preso in carico le opere di urbanizzazione.

La circostanza è sia irrilevante, che non vera.

Irrilevante, in quanto, se anche fosse vero, non spiegherebbe perché il geom. Arca voglia riconoscere tali opere di proprietà del condominio, visto che

tale soluzione (lo si è già detto mille volte, ma il geom. Arca finge di non capirlo) implicherebbe addossare ai condomini costi di gestione ingentissimi.

Meglio ancora, se ciò fosse vero, il geom. Arca avrebbe dovuto farsi carico di far causa al Comune di Maracalagonis per ottenere l'effettiva presa in carico delle suddette opere (come detto, preciso precetto del regolamento condominiale, art. 2).

Non iniziare azioni legali per ottenere l'effetto contrario!!!

Il non averlo fatto (lo ammette lo stesso geom. Arca nelle sue difese), vale, quindi, quale provata (*rectius* confessata) grave omissione, in danno dei condomini, che giustifica l'immediata revoca del geom. Arca.

In ogni caso, l'affermazione non corrisponde al vero.

L'Amministrazione comunale ha proceduto al completo ripristino dell'intera viabilità dopo l'evento alluvionale del 10 febbraio 2010!!!! (doc. 5).

Non solo, ha approvato il progetto esecutivo per la manutenzione ordinaria e straordinaria (delibera di G.C. n. 99-2010), ha affidato il relativo appalto (doc. 6) e ha già impegnato, per il triennio a venire, circa 100 mila Euro all'anno (doc. 7). Proprio in questi giorni, a sole 24 ore dall'intenso evento piovoso del 5 settembre u.s., ha avviato il ripristino urgente dell'intera viabilità.

Il Comune gestisce pure le aree a sosta e a verde, l'illuminazione pubblica, svolge il servizio di ritiro dei rifiuti "porta a porta" e la pulizia delle due spiagge (Sinnai per Genn'e Mari).

Tali interventi, quindi, sconfessano la tesi di controparte di un comune del tutto assente, che costringerebbe il geom. Arca ad intervenire in sua vece nell'interesse dei condomini e anzi rende cogente domandarsi perché il geom. Arca continua a voler porre a carico dei condomini servizi resi in realtà dal Comune.

Peraltro, le attività di stretta competenza comunale, che il geom. Arca tanto vorrebbe continuare a porre a carico dei proprietari, se fossero effettivamente svolte, sarebbero del tutto abusive, come attestato dal Servizio Tecnico del Comune di Maracalagonis (doc. 8).

A tal proposito, si allegano alcune sentenze, che certificano l'illiceità dell'operato del geom. Arca (doc. 9, 10, 11 e 12).

La verità è che il geom. Arca continua, strenuamente, quanto illegittimamente, a volersi sostituire al comune, perché non ha nessuna

intenzione di rinunciare al suo ruolo di "monarca assoluto" all'interno del condominio, che giustifica (lo si ribadisce) un cospicuo stipendio.

Che il geom. Arca affermi il contrario (pag. 15, punto 37 comparsa avversa), fa sorridere, in quanto, non bisogna essere dei fini giuristi per capire che chi, oggi, viene chiamato a fare mille cose, se un domani dovesse "stare dietro" a dieci questioni, difficilmente avrebbe dal condominio la stessa retribuzione (forse il geom. Arca è convinto del contrario!!).

Peraltro, la data (13 gennaio 2011) relativa all'impugnazione nanti il TAR Sardegna delle delibere comunali nn. 144-147/ del 6 dicembre 2010, evidenzia, una volta di più, una malevola condotta dell'amministratore di intenzionale estromissione dell'assemblea, in quanto, vi era tutto il tempo, anche senza formale inserimento all'ordine del giorno, per portarle comunque all'attenzione dell'assemblea condominiale convocata il 22 gennaio 2011 (il termine per l'impugnazione era il 4 febbraio). Peraltro, la rilevanza "storica" delle predette delibere, ben avrebbe imposto un'integrazione dell'ordine del giorno, con il semplice invio di un'ulteriore raccomandata, operazione i cui costi, per dire, sarebbero stati ben inferiori a quelli sostenuti per l'opposizione alla pavimentazione stradale. Anche per questo il geom. Arca deve essere revocato dal suo incarico.

48) Si afferma che il geom. Arca non avrebbe la necessità di coprire alcun illecito.

Ebbene, *in primis*, è da ribadire che tutte le accuse formulate contro il geom. Arca in sede di ricorso (nessuna esclusa) sono provate documentalmente, come risulta dagli allegati al ricorso depositati in giudizio, confermati dalle produzioni che si allegano alle presenti note.

Tanto ciò è vero, che, nonostante una corposa (come numero di pagine) difesa, non pare proprio che il geom. Arca sia stato in grado "carte alla mano", di smentire le numerose, dettagliate, censure fatte in sede di ricorso sul suo operato, segnatamente, circa le numerose vicende amministrative e/o giudiziarie, che lo hanno visto, suo malgrado, protagonista.

Si ribadisce a tale proposito, che non risulta che il geom. Arca, durante il suo mandato, abbia mai ottenuto alcun titolo edilizio e/o paesaggistico dal Comune di Maracalagonis, a fronte di un'intensa attività edilizia svolta nel comprensorio, che egli stesso, si badi bene, rivendica con orgoglio.

Anzi, che il geom. Arca abbia usato personale, mezzi e risorse del Condominio per realizzare i fatti sanzionati dall'autorità è fatto ammesso da

controparte, che neppure ha potuto negare di aver usato i fondi del Condominio per le sue difese personali.

L'assemblea condominiale, si deve ribadirlo, è, ancora oggi, del tutto ignara di questi fatti.

Da 49 a 59) Il geom. Arca dedica due pagine per raccontare la sua versione in merito ad un intervento sulla rete viaria ad opera del comune di Maracalagonis.

Avrebbe fatto meglio a non dire nulla.

Intanto, ammette che il comune di Maracalagonis si sta operando per la gestione delle opere di urbanizzazione e che, quindi, non è rimasto inerte, come sostenuto qualche pagina prima della comparsa.

Ammette, poi, di aver cercato di impedire anche questo intervento con l'ennesima azione giudiziaria, che è stata respinta anche in sede di reclamo.

Motivando tale intervento giudiziario con una affermazione che appare gravemente falsa.

Ovvero, sulla ritenuta impossibilità, a lavori terminati, di poter riparare eventuali guasti della sottostante rete idrica "...in conseguenza del rigetto del ricorso, nei tratti pavimentati, oggi, è impossibile individuare le perdite dell'impianto idrico".

Ebbene, gli operai del comune sono già intervenuti efficacemente per effettuare tre interventi di riparazione (doc. 13).

Quindi, delle due l'una.

O il geom. Arca svolge male il suo lavoro, tanto che manco si accorge di importanti perdite della rete idrica e dell'intervento degli operai del comune.

Oppure, ha dichiarato il falso nel presente giudizio.

A proposito di possibili falsità.

Non è vero che la nuova pavimentazione è stata realizzata in mancanza dei necessari sotto-servizi (pag. 20 avversa comparsa).

Il Comune, infatti, ha puntualmente realizzato tutti i sotto-servizi (nuova rete idrica, sistema di scarico delle acque meteoriche, nuova illuminazione pubblica e cavidotti), come ben potrà essere spiegato, se fosse necessario, dai tecnici e funzionari del comune di Maracalagonis che hanno seguito la progettazione ed esecuzione dei lavori.

Infine, si sottolinea come lo stesso amministratore ammetta di non aver avuto apposito mandato assembleare né per presentare ricorso per danno temuto, né per il successivo reclamo.

Adducendo, in sostanza, il fatto di non riuscire mai a fare in tempo ad avvisare l'assemblea.

Circostanza, che, ovviamente, si contesta perché non vera.

Per essere più precisi, si fa riferimento a quanto dichiarato dal geom. Arca secondo il quale all'assemblea del 2013 non era ancora a conoscenza dell'esito del reclamo.

Orbene, intanto appare del tutto inverosimile tale circostanza, se solo si pone mente al fatto che l'ordinanza di rigetto del reclamo è del settembre 2012, ovvero, 5 mesi prima della data in cui si è svolta l'assemblea condominiale in questione.

In ogni caso, poi, l'amministratore conosceva, comunque, la prima ordinanza di reiezione (che ha impugnato con il reclamo), ma non ne ha fatto cenno all'Assemblea.

Insomma, è il geom. Arca ad offrire ulteriore confessione di non svolgere in modo corretto il proprio operato!!

Anche tale omissione, quindi, vale, da sola, a revocare il geom. Arca.

Da 60 a 63) Controparte afferma di aver sempre tenuto una contabilità corretta e conforme a legge.

Premesso che tale aspetto è oggetto dei giudizi, con i quali sono state impugmate le delibere dell'assemblea, che hanno approvato i bilanci degli ultimi anni, anche in questa sede si deve ribadire che l'affermazione non è corretta.

Il bilancio, infatti, è presentato in una forma, che impedisce qualunque forma di effettivo controllo.

I capitoli di spesa sono accorpati assommando, indistintamente, tutte le singole uscite.

Ad esempio, sotto la voce "consulenze legali e tecniche" è del tutto impossibile avere la benché minima contezza di quali siano le singole azioni legali e i relativi costi.

Viene omesso, in particolare, l'indice analitico delle singole fatture con l'indicazione di data, causale e fornitore, come avviene in tutti i condomini (ecco alcuni esempi che andrebbero seguiti doc. 14, 14a).

Pertanto, il geom. Arca, pretende, per la fornitura delle pezze giustificative, qualcosa come 0.32 centesimi di euro a copia, ovvero, circa 8 volte il prezzo medio di mercato, tanto da aver presentato ad un condomino, che chiedeva alcune centinaia di copie, un preventivo pari ad euro 1.028 Euro! (doc. 15).

Inoltre, gran parte delle pezze giustificative appaiono del tutto criptiche, in quanto prive dell'indicazione della causale (come ammesso da controparte).

Da 64 a 77) Il geom. Arca, forse nell'intelligente tentativo di voler sviare l'attenzione dell'Ecc.mo Giudice dalle gravi omissioni, contestategli in sede di ricorso, costringe il Giudice a leggere l'ennesima, inutile, storia sulla presunta proprietà della rete idrica di Torre delle Stelle.

Il TAR Sardegna, che in materia (convenzioni urbanistiche) ha giurisdizione esclusiva, ha già stabilito che è di proprietà del comune di Maracalagonis (ordinanza 402/2009 e sentenza 880/2011).

Tanto ciò è vero che il comune di Maracalagonis ha autorizzato diversi ricorrenti, illegittimamente staccati dalla rete idrica perché ritenuti morosi dal geom. Arca, a riallacciarsi alla rete idrica.

Meglio ancora, il giudizio al TAR promosso dal geom. Arca contro i provvedimenti, che autorizzavano alcuni condomini al riallaccio, si è concluso con una palese vittoria delle ragioni degli odierni ricorrenti.

E spiace constatare come il geom. Arca cerchi di sviare il Giudice adito sostenendo che si tratterebbe di un mero “...*rigetto dell'istanza cautelare* – che – *non riveste alcuna rilevanza...*” (pag. 25 avversa memoria).

Al contrario, il TAR ha chiaramente affermato “...**la non probabilità di esito favorevole del ricorso, sia con riferimento ai profili procedurali, assenza di delibera di autorizzazione da parte dell'assemblea del condominio ..., sia con riferimento al merito della controversia, attenendo la stessa alla gestione di un pubblico servizio**” (ordinanza TAR Sardegna n. 190/2012 sub doc. 11 allegato al ricorso).

E' il caso di evidenziare, che tra i motivi di reiezione dell'istanza cautelare vi sia pure la mancanza di mandato assembleare.

Ciò, tuttavia, non è stato sufficiente a smuovere il geom. Arca dalla sua decisione di tenere l'assemblea all'oscuro di tutta la vicenda.

Anche per questo il geom. Arca merita di essere revocato.

Un'ultima precisazione sul punto.

Il geom. Arca afferma che sarebbero i ricorrenti (alcuni di essi) in torto, in quanto, sarebbero morosi (pag. 27 memoria).

Ebbene, intanto la circostanza non è vera, in quanto sono intervenute diverse sentenze, passate in giudicato, che hanno sancito l'illegittimità delle pretese dell'amministratore.

Il fatto è che il geom. Arca ignora le predette sentenze (sent. 1932/04 e sent. 893/2005 del Tribunale Civile di Cagliari, sent. 138/2008 della Corte d'Appello di Cagliari, mai comunicate all'Assemblea), continuando ad addebitare le somme non dovute a condomini vittoriosi in giudizio.

Inoltre, non si capisce come mai se il geom. Arca è tanto convinto delle sue ragioni, non abbia provveduto a chiedere al Tribunale l'emissione di decreto ingiuntivo in danno dei presunti condomini morosi.

Attività che, si badi bene, un solerte amministratore è tenuto per legge a porre in essere, in quanto, tra i suoi doveri, vi è anche quello di garantire il condominio (*rectius* i condomini diligenti) da ogni possibile danno, che possa derivare loro dai mancati pagamenti dovuti da tutti i condomini.

Specie se si pensa al fatto, che un eventuale ricorso per decreto ingiuntivo da parte di un creditore insoddisfatto, vedrebbe come legittimato passivo non il singolo condomino moroso, ma lo stesso condominio.

Da 78 a 83) Di seguito controparte ricorda i fatti legati all'alluvione del 2010 in modo totalmente e gravemente inveritiero.

Il Comune, infatti, a partire dal 13 ottobre 2010 si adoperò, a tempo pieno e per circa 15 giorni, con 3 ditte specializzate, spendendo 94.000 Euro, previa dichiarazione di calamità naturale (ord. 38-2010), come dimostrano le fatture allegate (*sub* doc. 5).

E lo fece, contrariamente a quanto afferma controparte (punto 79) dopo aver avvertito il geom. Arca di sospendere ogni attività sulle strade, proprio perché i lavori erano stati presi in carico dal Comune (doc. 16).

E' provato anche in questo caso il fatto che il geom. Arca cerca di far apparire al Tribunale una realtà, che esiste solo nella mente di controparte!!!

Il geom. Arca, tuttavia, pensò bene di ignorare la nota e provò a svolgere "in parallelo" lavori abusivi sulla viabilità comunale, costringendo la Polizia Municipale ad elevare due contravvenzioni nello stesso giorno (13 ottobre 2010), confermate da Prefetto e Giudice di pace di Sinnai.

Quest'ultimo ha evidenziato che "...il Condominio ha scientemente voluto disattendere la precisa direttiva impartitagli dal Comune di Maracalagonis ...scegliendo di proseguire nelle opere non assentite e legittimamente incorso nella sanzione..." (vedi doc.i 9 e 10).

Fallito il tentativo di ripristinare le strade a spese del Condominio, il geom. Arca non desistette e procedette le settimane successive (quando le ditte del Comune avevano completato il ripristino), con l'esecuzione dei lavori

“alternativi” totalmente abusivi di cui al punto 98 della avversa comparsa di risposta, guadagnandosi ulteriori contestazioni di illeciti edilizi e paesaggistici (ordinanza del comune di Maracalagonis n. 5-2010).

Si è, peraltro, appreso, che, a seguito di questa attività abusiva, è scaturito un ennesimo procedimento penale a carico del geom. Arca nanti il Tribunale di Cagliari (RNR 16853/2010), anch'esso totalmente taciuto all'assemblea nonostante, come si è scoperto di recente, il geom. Arca abbia utilizzato i fondi condominiali per finanziare la propria difesa penale.

Ma non solo.

A pag. 10 del verbale dell'assemblea condominiale del 2011 (citato da controparte *sub* punto 83 della comparsa di costituzione) è vero che si parla del ricorso al TAR 1003-2010, ma occultando all'Assemblea il fatto (deleterio per il Condominio) che il geom. Arca aveva incredibilmente impugnato anche il ripristino delle strade, effettuato dal Comune e l'appalto comunale di manutenzione per gli anni a venire (!), con il chiaro intento di accreditare presso i condomini la falsa rappresentazione di un Comune vessatore, che si sarebbe limitato a vietare il ripristino delle strade per poi disinteressarsi completamente di effettuarlo.

Del resto, la memoria presentata al TAR per conto del geom. Arca, è assai eloquente sull'intento (di vero tradimento del mandato fiduciario) di lasciare interamente a carico dei condomini gli oneri di ripristino della viabilità pubblica: “...*non dovendo il Comune ripristinare alcunché e tanto meno con urgenza, posto che a tale attività è tenuto per convenzione il Condominio...*” (cfr, atto introduttivo ric. 1003-2010).

84) Il geom. Arca affronta la vicenda relativa alla causa intentata contro il comune di Maracalagonis (usucapione), di cui i ricorrenti riferiscono in sede di ricorso, come esempio di illegittima gestione da parte del geom. Arca.

Ebbene, le difese svolte dall'amministratore su questo punto, dimostrano, in maniera palese, che quando il geom. Arca lascia perdere i fumosi discorsi in merito alla proprietà dei servizi presenti a Torre delle Stelle, non è assolutamente in grado di fornire una valida giustificazione del proprio operato, segnatamente delle cause inutili proposte in nome del condominio, senza, però che l'assemblea ne fosse stata previamente informata e lo avesse a ciò autorizzato.

Cause, peraltro, quasi sempre perse, con condanna alle spese a carico del condomino. E, a causa delle omissioni del geom. Arca, i condòmini, che ancora

oggi nulla sanno, **non hanno potuto esercitare il diritto al dissenso alle liti di cui all'art. 1132 C.C.** Non è neppure dato sapere in quale voce di bilancio sono state inserite le spese legali pagate a controparte.

85, 86 e 87) Contrariamente a quanto asserisce il geom. Arca, anche la causa ivi in discussione imponeva la previa delibera assembleare, in quanto si trattava di una vertenza, attinente ad un intervento del condominio su aree di proprietà pubblica. Inoltre, contrariamente a quanto afferma controparte, al posto dei due fatiscanti vespasiani, in totale abbandono da almeno 25 anni, il comune ha realizzato una moderna struttura adibita a spogliatoi (doc. 17). Controparte, inoltre, nulla dice riguardo al reclamo attivato dal geom. Arca (notificato al Comune in data **17/1/2013**, doc. 16B). Le date, in questo caso, costituiscono la prova finale sulla particolare malafede con cui il geom. Arca agisce: l'assemblea si è tenuta il 12/1/2013, ossia in una data utile per ottenere il mandato ad impugnare. Ma neppure questa coincidenza è servita a far derogare il geom. Arca dalla sua regola aurea: occultamento, all'assemblea dell'esito del ricorso e proposizione del reclamo (respinto) per sua personale decisione. Ciò ha causato al Condominio una perdita di 10mila Euro di spese legali per le controparti più quelle per la difesa del Condominio, a tutt'oggi sconosciute. E ancora una volta, i condòmini non hanno potuto esercitare il diritto al dissenso alle liti.

89) I ragionamenti ivi svolti da controparte non hanno rilievo alcuno, in quanto non valgono a scagionare l'amministratore dall'aver coinvolto il condominio, senza che l'assemblea lo sapesse, in una causa, che il geom. Arca ha perso e per la quale il condominio ha dovuto pagare ingenti spese legali.

Da 92 a 97) Di seguito, il geom. Arca prova a sconfessare quanto dedotto da parte ricorrente in sede di ricorso *sub* B2 e B2-a.

Sul punto vi è ben poco da dire, in quanto l'Ecc.mo Giudice apprezzerà facilmente come le argomentazioni svolte da controparte non sono minimamente in grado di spiegare la illecita condotta dell'amministratore, che ha avuto, come conseguenza, prima un ordine di demolizione, poi l'avvio di un procedimento penale nanti il Tribunale di Cagliari (RNR 16853-2010), di cui, ovviamente, l'assemblea condominiale nulla sa.

Si evidenzia come questi lavori abusivi siano stati realizzati dal geom. Arca a 1 mese di distanza (2 maggio 2010) dalla sua condanna definitiva (2 aprile 2010) per illeciti dello stesso genere compiuti sul rio Gavoi e qualche mese dopo

(novembre 2010) si registravano ulteriori estesi lavori edilizi su aree pubbliche privi di qualunque titolo abilitativo da cui scaturiva un ulteriore procedimento penale (RNR 16853-2010, vedi sotto) sempre a sua carico.

98) controparte afferma che, relativamente ai lavori abusivi svolti nel novembre 2010 sulla viabilità pubblica, si sarebbe trattato di lavori di ordinaria manutenzione e che *“nessuna spesa ha comportato tale attività e provvedimento per il Condominio”*.

Si tratta di un'affermazione non corretta.

I predetti lavori (realizzazione di manufatti in calcestruzzo, con lunghe trincee entro la sede stradale e gettate di cemento per qualche chilometro di viabilità) sono costati al Condominio circa 20.000 Euro, di cui oltre 9.000 Euro per l'uso di betoniere (doc. 18).

I lavori, effettuati quando il Comune aveva già completato il ripristino della viabilità, sono andati avanti persino dopo l'emissione dell'ordinanza di sospensione lavori n. 5-2010, come si evince dalla data di alcune fatture (fattura Euro Beton da 3.061 Euro del 15/12/2010, da 853 Euro del 20/12/2012).

Come detto, da questa vicenda è scaturito l'ennesimo procedimento penale nanti il Tribunale di Cagliari (RNR 16853-2010).

99, 100 e 101) Su quanto affermato dal geom. Arca in questi punti della comparsa difensiva vi è ancora meno da dire, se non trovare quantomeno fantasioso il volersi difendere sostenendo la tesi che il comune di Maracalagonis emette dei provvedimenti sanzionatori nei suoi confronti *“...al fine di ostacolare l'attività del condominio...”* (pag. 34 avversa comparsa).

Si è certi che il geom. Arca abbia provveduto a rendere noto alla Procura della Repubblica di Cagliari i fatti illeciti in questione di cui si sarebbero resi responsabili i funzionari del comune di Maracalagonis!!!

102) A smentire le affermazioni di controparte vi è l'intervenuta pronuncia definitiva di condanna del giudice penale, che include la pena accessoria del ripristino dei luoghi.

Quanto alla natura pubblica della viabilità, oltre a quanto si è già detto, giova ricordare la sentenza TAR 858-2011, (doc. 20A), dove detta natura pubblica è stato accertato essere un fatto pacifico.

103 e 104) Il geom. Arca si difende sull'assunto che il provvedimento emesso dal comune di Maracalagonis non ha avuto seguito.

Il punto è irrilevante, in quanto, quello che ai fini del presente giudizio rileva, è il fatto che il geom. Arca ponga in essere condotte illecite, che vengono formalmente sanzionate dall'Autorità pubblica competente.

105, 106 e 107) Il geom. Arca offre una ricostruzione della vicenda platealmente non corretta.

Infatti, a seguito di un accesso agli atti al Comune, è emerso un altro procedimento penale nanti il Tribunale di Cagliari (R.N.R.12483/2008) a carico del geom. Arca.

Anche in questo caso gli oneri per la sua difesa penale risultano esser stati posti a carico del Condominio, all'insaputa dei condomini.

Difficile sostenere che anche questo procedimento penale sia colpa dell'astio del comune di Maracalagonis nei confronti di controparte.

108, 109 e 110) Il geom. Arca erra nel pensare che la semplice proposizione del ricorso al TAR valga a ritenere illegittimo il provvedimento del comune di Maracalagonis.

Pertanto, dal sito web, si è appreso che il ricorso al TAR Sardegna in questione (764-2012), vede come ricorrenti il geom. Arca personalmente e la sig.ra Arca Giuliana e non il Condominio.

A dimostrazione, insomma, che il geom. ha creato una illecita compenetrazione tra i propri interessi e quelli del condominio.

Risulta pure che sia stato avviato un ennesimo procedimento penale proprio a causa della mancata esecuzione dell'ordinanza n°19-2012 del Comune di Maracalagonis (doc. 23 allegato all'atto introduttivo).

Non pare inutile ricordare che la mancata esecuzione di un provvedimento dell'autorità amministrativa è espressamente indicata, nell'art. 1129 C.C., tra le "gravi irregolarità" per le quali è prevista la revoca giudiziale dell'amministratore.

111) Le vicende penali in questione appaiono del tutto scollegate dal ruolo del geom. Arca quale amministratore, a meno di non voler sostenere la tesi che qualunque attività il geom. Arca ponga in essere sul territorio di Torre delle Stelle, sia stata svolta nella sua qualità di amministratore!!!

E' evidente, poi, che i ricorrenti hanno ragione a contestare il fatto che il geom. Arca non dia precisa contezza di una qualunque spesa venga addebitata al condominio, non essendo certo loro interesse avere notizia di come il geom. Arca spende i propri soldi.

Il fatto è che, come ammette controparte, anche in questo caso il geom. Arca ha pagato i propri difensori, nell'ambito di un processo penale, attingendo dalle capienti casse del condominio. E niente autorizza a pensare, o concludere, che attività a contenuto delittuoso posto in essere del geom. Arca, per definizione estranee al contenuto della delega ad amministrare poiché estranee alla legalità, e quindi da non tutelare in nessun modo, possano essere in qualche maniera ritenute esecutive di un mandato ad amministrare, che in ipotesi e assurdamente, dovrebbe ritenersi comprendente anche condotte costituenti reato.

113-116) A quanto ivi affermato dal geom. Arca, si replica sottolineando, in primis, che risulta che il geom. Arca incassi i suoi emolumenti a metà mandato (circa 30.000 Euro a marzo) e a fine mandato (circa 30.000 Euro a settembre), dunque, senza alcun ritardo.

Appare, inoltre, molto sorprendente che il geom. Arca abbia dovuto prestare suoi denari personali al condominio, in quanto, ogni annualità si è sempre chiusa in attivo e con un notevole avanzo di cassa.

Eventuali problemi di liquidità, dunque, deporrebbero per una cattiva gestione di cassa.

Da 117 a 123) La vicenda in questione ha pieno rilievo.

Infatti, l'area in oggetto è sempre stata notoriamente e pacificamente soggetta ad uso pubblico (il Comune di Maracalagonis, alla fine degli anni 90, ha pure realizzato, su parte di essa, una piattaforma in cemento ove svolgere il mercatino civico).

Pertanto, è lo stesso geom. Arca a definirla "*l'ex-area adibita a parcheggio*" nel verbale dell'assemblea condominiale del 12 gennaio 2013.

A comprovare ulteriormente il conflitto d'interessi in capo al geom. Arca vi è pure il fatto che la recinzione include persino una porzione del campo di calcetto fronte Sagittario, che egli stesso, nella memoria di comparsa (punto 84), definisce "condominiale" (doc. 19).

Il geom. Arca si è ovviamente ben guardato dall'intervenire per difendere l'utilizzabilità di detta struttura.

Infine, a ulteriore conferma della pacifica natura pubblica dell'area, vi è il progetto elaborato dal Condominio a metà degli anni 80, dove le aree in questione vengono identificate come "comunali" nelle planimetrie approvate dalla Regione (doc. 20).

Ciò, oltretutto, smentisce *per tabulas* l'esistenza di un non meglio precisato accordo tra l'Orsa Minore e il Condominio per la gestione dell'area, di cui controparte fa menzione senza spiegare come sarebbe stato possibile raggiungerlo senza passare per l'assemblea.

Ma basta il solo fatto che il geom. Arca abbia occultato, fino al maggio 2012, il suo asserito stato di proprietario dell'area per poter parlare di condotte del tutto incompatibili con un mandato fiduciario.

129) Al termine delle proprie difese, il geom. Arca afferma di non avere affatto tenuto una condotta che possa giustificare la revoca.

Si reputa, pertanto, opportuno produrre la sintesi delle azioni legali, sentenze e provvedimenti dell'autorità di assoluta importanza per la vita condominiale, di cui, ad oggi, l'assemblea è ancora del tutto all'oscuro, in manifesta, plurima, intenzionale violazione degli art. 1129, 1131 e 1132 C.C (Cassazione civile Sezioni Unite n.18332/2010):

- 1) Ricorso ex art. 688 cod. proc. civ. dell'aprile 2013 contro la pavimentazione delle strade (pubbliche). Il geom. Arca l'ha attivato senza alcun mandato assembleare e non ha comunicato all'assemblea del 12/1/2013 né la sua esistenza, né il suo esito.
- 2) Reclamo avverso l'ordinanza del Giudice dott. Piana di reiezione del suddetto ricorso: il geom. Arca l'ha attivato senza mandato assembleare e non ha comunicato all'assemblea del 12/1/2013 né la sua esistenza, né il suo esito di soccombenza.
- 3) Ricorso 349-2012 nanti il TAR Sardegna avverso le autorizzazioni comunali al riallaccio delle utenze idriche. Il geom. Arca l'ha attivato senza mandato e ha tenuto nascosto all'assemblea del 12/1/2013 sia la sua esistenza, che il suo esito di soccombenza (ord. 190 del giugno 2012).
- 4) Ricorso 5294-2012 nanti il Consiglio di Stato per l'impugnazione della suddetta ordinanza. Il geom. Arca l'ha attivato senza mandato e ha tenuto nascosto all'assemblea del 12/1/2013 sia la sua esistenza, che il suo esito (ord.3504-2012) (di conferma dell'ord.190-2012 del TAR Sardegna).
- 5) Ricorso nanti il Tribunale Civile di Cagliari RAC 6463/2010 per l'usucapione di aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune di Maracalagonis. Assenza di mandato dell'Assemblea alla quale il geom. Arca ha poi tenuto nascosto il suo esito di soccombenza (sentenza n. 1384/2012).

- 6) Tribunale Civile di Cagliari, RAC n. 4222/2011 (reintegra nel possesso di alcune aree comunali all'interno di Torre delle Stelle). Il geom. Arca ha tenuto nascosto il suo esito negativo all'Assemblea del 12/1/2013.
- 7) A seguito di pubblicazioni apparse sull'albo pretorio online del Comune di Maracalagonis, i giorni scorsi è emerso che il geom. Arca ha pure proposto, senza successo, reclamo (notifica in data 17/1/2013) avverso l'ordinanza di cui al punto sopra, senza mandato assembleare, nonostante la data dell'assemblea cadesse nei termini entro cui proporlo (12/1/2013).
- 8) Ricorso TAR Sardegna 764-2012. I ricorrenti risultano essere il geom. Arca personalmente e Arca Giuliana e non il Condominio. Nulla è stato comunicato all'assemblea del 12/1/2012.
- 9) Procedimento penale R.N.R. 11645/2012 i cui costi risultano esser stati posti a carico del Condominio all'insaputa dei condòmini e di cui null'altro è dato sapere.
- 10) Ricorso Giudice di Pace di Sinnai R.A.C. 3/2012. Il geom. Arca lo ha attivato, con costi legali molto superiori al valore della contravvenzione, senza mandato dell'assemblea, alla quale ne ha persino taciuto l'esistenza.
- 11) Ricorso nanti il Giudice di Pace di Sinnai R.A.C. 45/2012 (impugnazione contravvenzione). Il geom. Arca lo ha attivato, con costi legali molto superiori al valore della contravvenzione, senza mandato dell'assemblea, alla quale ne ha persino taciuto l'esistenza.
- 12) Ordinanza comunale del comune di Maracalagonis n. 19 del 6/8/2012, determinata dal mancato conseguimento, da parte del geom. Arca delle necessarie autorizzazioni per spettacoli in luoghi aperti al pubblico. L'assemblea del 12/1/2013 è stata tenuta totalmente all'oscuro della vicenda.

Questa sequenza è relativa alle sole vicende accadute nel 2012.

- 13) Condanna penale definitiva per la realizzazione di manufatti abusivi entro l'alveo del Rio Gavoi, con pena accessoria del ripristino dei luoghi. L'assemblea è stata tenuta all'oscuro della vicenda, ma allo stesso tempo tutti i costi ad essi correlati risultano esser stati posti a carico dei condòmini, inclusi quelli per le difese penali del geom. Arca.
- 14) Ordinanza di demolizione e condanna penale a 8 mesi e 15 giorni per altri abusi edilizi/paesaggistici realizzati in prossimità della Via Lattea in Torre delle Stelle. Il geom. Arca non ha mai comunicato alcunché all'Assemblea ma nel contempo ha posto a carico del Condominio tutti i costi sostenuti, inclusi, si presume, quelli per la sua difesa penale. L'ordinanza non è stata ottemperata.

15) Ricorso al TAR Sardegna 1002-2011 di impugnazione delle suddetta ordinanza. Il geom. Arca l'ha attivato senza mandato dell'Assemblea, alla quale ha persino sempre taciuto l'esistenza stessa del ricorso, pur ponendo i relativi oneri a carico dei condòmini.

16) Procedimento penale R.N.R.12483/2008 e provvedimenti amministrativi relativi alla realizzazione di un manufatto in assenza di titoli edilizi e paesaggistici (casellario postale), i cui costi, sono stati posti dal geom. Arca a carico del Condominio all'insaputa dei condòmini.

17) Querela per diffamazione dal geom. Arca contro terzi (R.N.R. 2682/2009), i cui costi sono stati posti dal geom. Arca a carico del Condominio all'insaputa dei condòmini, che nulla sanno della vicenda.

18) Querela per motivi sconosciuti di cui l'incarico attribuito in data 24/3/2011 all'avv. Podda.

18) Procedimento penale R.N.R. 187/2008 i cui costi sono stati posti dal geom. Arca a carico del Condominio all'insaputa dei condòmini, che nulla sanno della vicenda.

19) Procedimento penale R.N.R. 16853/2010 i cui costi sono stati posti dal geom. Arca a carico del Condominio all'insaputa dei condòmini, che nulla sanno della vicenda.

20) Ordinanza di sospensione lavori 5-2010 del Comune di Maracalagonis. Il geom. Arca non l'ha mai comunicata all'assemblea.

21) Ordinanza di rimozione 7-2011 del Comune di Maracalagonis. Il geom. Arca non vi ha ottemperato e non l'ha mai comunicata all'assemblea

È delle settimane scorse la notizia dell'ennesima ordinanza di sospensione di lavori abusivi, seguita da una seconda di ripristino dei luoghi entro 48 ore e dall'esecuzione forzata della stessa da parte del Comune, a seguito di un'occupazione, senza alcuna autorizzazione, del parco comunale recintato a inizio giugno dal geom. Arca con mezzi e risorse del Condominio (senza alcun mandato assembleare, superfluo dirlo).

Pertanto, in questo caso, il geom. Arca non potrà attribuire i provvedimenti sanzionatori all'ostilità (sic!) del Comune, visto che sono stati emessi dalla nuova Amministrazione, verso la quale è il geom. Arca stesso a manifestare notevole apprezzamento.

È pure emerso che il geom. Arca, sempre all'insaputa dei condòmini, usi i fondi condominiali per sporgere querele per diffamazione (e altro) contro terzi,

di cui neppure è dato sapere da quali vicende traggano origine (R.N.R. 2682/2009, R.N.R. 11645/2012, querela del 24/3/2011).

Sono emerse ulteriori difese penali che il geom. Arca ha posto, sempre all'insaputa dei condòmini, a carico del Condominio (R.N.R. 187/2008, R.N.R. 16853/2010, R.N.R. 15772/2011) di cui neppure è dato sapere da quali vicende traggano origine, tranne l'ultima che, è emerso recentemente, ha portato a una citazione a giudizio del geom. Arca con i capi di imputazione di violenza privata e lesioni personali nei confronti del sig. Angelini (doc. 21).

Risulterebbe, inoltre, che il geom. Arca abbia subito anche una condanna in primo grado per interruzione di pubblico servizio, in relazione ad una vicenda intercorsa (nella sua veste di amministratore) con la farmacia Bianchini e per i cui costi di difesa egli abbia usato i fondi condominiali.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Maracalagonis, sono emersi altri 4 procedimenti giudiziari (nanti il giudice di pace di Sinnai: R.A.C. 73,74/2011 e 3,4/2012) intrapresi dal geom. Arca senza alcun mandato dell'assemblea, ignara persino della loro esistenza.

L'impugnazione, respinta ha comportato il raddoppio di ciascuna delle 4 contravvenzioni (da 729 a 1558 Euro) e spese legali per le controparti per un totale di 7.182 Euro, più il costo della difesa legale del Condominio di cui non è dato sapere l'ammontare.

Per quanto sopra esposto, gli scriventi legali insistono nelle conclusioni assunte in sede di ricorso.

Cagliari, 9 settembre 2013

Avv. Alessandro Dedoni



Avv. Carlo Tack